

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL-SP:**

**PROCESSO DIGITAL:
1000780-98.2015.8.26.0291**

**EXEQUENTE:
TIAGO ZOCCOLARO**

**EXECUTADO:
GILBERTO LEVY e OUTRO**

Fernando Cesar Chioda Livolis, Engenheiro Civil, CREA-SP n. 5061194109, Membro Titular do IBAPE-SP, n. 1924, perito designado no processo acima mencionado, tendo procedido as diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de Vossa Excelência a conclusão a que chegou consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL

ÍNDICE:

1. Introdução	Página 3
2. Descrição	Página 3
2.1. Características da região	Página 3
2.2. Características do imóvel	Página 4
2.2.1. Terreno	Página 4
2.2.2. Edificação	Página 5
3. Avaliação do Imóvel	Página 11
3.1. Valor do terreno	Página 11
3.2. Valor da Edificação	Página 14
3.3. Valor do Imóvel	Página 15
4. Conclusão	Página 15
5. Termo de encerramento	Página 16

1. INTRODUÇÃO:

O presente trabalho teve por objetivo a realização da Perícia de Avaliação para apuração do valor de mercado de um imóvel residencial unifamiliar, conforme nomeação à folha 76 dos autos.

A vistoria para realização da perícia, ocorreu no dia 15 de dezembro de 2018, com início às 10:00 horas, conforme registro à folha 173.

Na ocasião, houve acompanhamento da vistoria pelo Sr. Gilberto Levy.

2. Descrição:

2.1. Características da região:

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, conforme Lei Complementar n. 186/2017 - Zoneamento Territorial do Município de Jaboticabal e suas alterações, está classificada como Zona Estritamente Residencial (ZER).

Possui todos os melhoramentos públicos essenciais. Caracteriza-se pelo uso residencial de baixa densidade, sendo excepcionalmente permissíveis outros usos, desde que compatíveis com o uso principal.



Figura 1 – Situação do imóvel na quadra.



Figura 2 – Vista aérea de localização ([HTTPS://maps.google.com.br](https://maps.google.com.br)).

2.2. Características do imóvel:

Imóvel contendo uma edificação de uso residencial, situado na Rua Wilson Armentano, n. 211, Quadra 06, Lote 09, Loteamento Monterrey II, Jaboticabal-SP, CEP 14.887-496, distante 4,10 quilômetros da Praça Nove de Julho, no centro.

Inscrito na Prefeitura Municipal, pelo Código n. 0033592-7 e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticabal-SP, pela Matrícula n. 42.344.

2.2.1. Terreno:

De formato regular, frente de 12,00 metros, profundidade de 30,00 metros e área de **360,00 metros quadrados**. Topografia plana e superfície seca.

2.2.2. Edificação:

Possui **242,40 metros quadrados de área construída**, com projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, contido no Processo Administrativo n. 8.443-3/2015.

Componentes, conforme **Figura 03** na sequência: garagem, hall de entrada, lavabo, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, três dormitórios, sendo um com banheiro privativo, banheiro social, corredor de circulação, varanda, área de lazer com banheiro e área livre com piscina.

Possui alvenarias de blocos cerâmicos e cobertura com telhas cerâmicas e telhas metálicas, forro em laje pré-moldada de concreto armado e forro de gesso.

Foram constatados pontos de infiltração de umidade na base das alvenarias, até a altura de um metro aproximadamente, interna e externamente, com alguns pontos de pulverulência e desprendimento do revestimento.

A cobertura do hall de entrada, lavanderia e cozinha, composta por telhas metálicas sobre forro de gesso, apresenta falhas de vedação, a umidade causou desprendimento de placas e mofo no forro de gesso.



Figura 3 – Planta baixa da edificação.



Figura 4 – Parte da frente da edificação, com muro de fechamento.



Figura 5 – Lateral esquerda da edificação.



Figura 6 – Fachada.



Figura 7 – Garagem. No forro de gesso, observa-se manchas de infiltração de umidade.



Figura 8 – Vista das salas de estar, jantar e cozinha.



Figura 9 – Dormitório principal.



Figura 10 – Varanda. Ao lado a piscina e ao fundo, a área de lazer.



Figura 11 – Vista da piscina, a partir da área de lazer.

3. Avaliação do Imóvel:

O presente trabalho foi pautado no **Método Evolutivo**, através da conjugação de métodos, sendo o valor do imóvel obtido pela somatória dos valores de seus componentes, terreno e edificação:

- **Valor do terreno** determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores:

Obtido pela média de valores pesquisados referentes a imóveis comercializados, semelhantes ao terreno avaliando ou paradigma, multiplicados por fatores estabelecidos e regulamentados pela Norma de Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE – SP.

- **Valor da edificação** determinado pelo Método da Quantificação de Custos:

Obtido através da multiplicação de Fatores de Comercialização pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil ou pelo Custo obtido por orçamento detalhado.

Neste caso, utilizamos o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP.

3.1. Valor do terreno:

As amostras com tratamento por fatores foram compostas por dados de mercado contemporâneos, com características físicas, socioeconômicas e de localização o mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao terreno avaliando:

- Frente de Referência: Fr= 12,00 metros;
- Profundidade mínima: Pmi = 25,00 metros;
- Profundidade máxima: Pma = 30,00 metros;
- Área entre 300,00 e 360,00 metros quadrados;
- Topografia plana, superfície seca, meio da quadra;

Conforme análise de mercado local e Norma do IBAPE-SP, foi utilizado:

- Fator de Fonte ou Oferta: Ff = 0,90 (Desconto de 10% nos preços dos imóveis em oferta para venda).

O índice local ou valor venal do terreno avaliando, fornecido pela Prefeitura Municipal, é de R\$ 88,77 por metro quadrado.

➤ Fontes de informação:

- Nosralla Negócios Imobiliários SS Ltda. – Jaboticabal – SP;
- San Marino Negócios Imobiliários – Jaboticabal-SP;
- Venire Empreendimentos – Jaboticabal-SP;
- Cidade Imóveis – Jaboticabal-SP.

➤ Imóveis em oferta de venda (doze amostras):

Loteamento Monterrey II

Valor venal de R\$ 88,77 por metro quadrado (2018).

➤ Referências/códigos:

- San Marino Negócios Imobiliários – Jaboticabal-SP.
Referências: 3656; 2199; 1264; 1262; 352.
- Nosralla Negócios Imobiliários SS Ltda – Jaboticabal – SP.
Códigos: 1722649; 1722644; 1722645; 1722643; 1722642;
477800; 380000.

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	237,50	237,50	237,50	237,50	237,50
2	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00
3	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00
4	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00
5	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00
6	262,50	262,50	262,50	262,50	262,50
7	287,50	287,50	287,50	287,50	287,50
8	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00
9	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00
10	237,50	237,50	237,50	237,50	237,50
11	237,50	237,50	237,50	237,50	237,50
12	262,50	262,50	262,50	262,50	262,50
Média	260,42	260,42	260,42	260,42	260,42
Média + 30%	338,54	338,54	338,54	338,54	338,54
Média - 30%	182,29	182,29	182,29	182,29	182,29
Desvio padrão	20,53	20,53	20,53	20,53	20,53
Elementos	12	12	12	12	12

Figura 12 – Tabela - Homogeneização de valores.

Pela média obtida, para o terreno com 360,00 metros quadrados de área, obtemos o valor de R\$ 93.751,20.

Arredondando o valor teremos:

Valor do terreno = R\$ 94.000,00
(Noventa e quatro mil reais)

3.2. Valor da edificação:

Conforme Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, temos:

$$Vb = R8-N \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

- ✓ **Vb** = valor da benfeitoria ou edificação;
- ✓ **R8-N** = Valor unitário de referência (R\$/m²):
Custo Básico da Construção Civil (CUB), referente a dezembro/2018
= **R\$ 1.273,09 / m²** (com desoneração) – SINDUSCON-SP;
- ✓ **Pc** = índice referente ao padrão construtivo:
Tabela de Coeficientes – base R8-N – IBAPE-SP: **1,386** (Casa Padrão Médio);
- ✓ **Ac** = área da construção: **242,40 m²**;
- ✓ **Foc** = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação = **0,647**, obtido por interpolação na Tabela de depreciação de Ross-Heidecke, que aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Considerados: Conforme tabela Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, edificação classificada como **"Padrão Médio"**, estado de conservação **"Necessitando de Reparos de Simples a Importantes"**, referência "F", vida útil de 65 anos, idade de 4 anos, com percentual de vida referencial de 6,15 %.

$$Vb = R\$ 276.731,91$$

Acrescentando o valor da piscina:

Dimensões: (5,00 X 2,70 X 1,40) metro.

Material em fibra de vidro, com acessórios de funcionamento.

Piso do entorno em placas de pedra.

$$Vb \text{ piscina} = R\$ 7.000,00$$

Somando os valores teremos Vb total = 283.731,91

Arredondando o valor teremos:

Valor da edificação = R\$ 284.000,00
(Duzentos e oitenta e quatro mil reais)

3.3. Valor do Imóvel:

Com a somatória dos valores do terreno e da edificação, teremos:

Valor do imóvel = R\$ 378.000,00
(Trezentos e setenta e oito mil reais)

4. Conclusão:

Importa o presente Laudo de Avaliação do bem imóvel em **R\$ 378.000,00 (Trezentos e setenta e oito mil reais)**.

Valor referente a dezembro de 2018.

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição de livre e desembaraçado de obrigações, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais.

5. Termo de encerramento:

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 16 (dezesseis) páginas, assinado digitalmente.

Honrado pela nomeação.

Jaboticabal-SP, 04 de janeiro de 2019.